I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Vivienda,Transportes e Infraestructuras

44 *CONVENIO de 20 de septiembre de 2024, entre la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y Banco Santander, S. A., para el programa Mi Primera Vivienda.*

En Madrid, a 20 de septiembre de 2024.

REUNIDOS

De una parte, D. Jorge Rodrigo Domínguez, en nombre y representación de la Comunidad de Madrid en su calidad de Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras en virtud del Decreto 41/2023, de 23 de junio, por el que se dispone su nombramiento y actuando al amparo de lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 48/2019, de 10 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la actividad convencional de la Comunidad de Madrid.

Y, de otra parte, D. Alberto Jesús Delgado Romero, con NIF ***0642** en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Cantabria, D. Juan de Dios Valenzuela García, con el número 797 de su protocolo, de 14 de mayo del 2013, en nombre y representación de Banco Santander, S. A., con CIF A-39000013 y con domicilio social en Santander, paseo de Pereda, 9 y 12.

EXPONEN

I. Que, en el artículo 148.3 de la Constitución Española se dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de vivienda. La Comunidad de Madrid, asumió en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, como exclusiva, la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Mediante Decreto 76/2023, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, dictado en virtud de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, se creó la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, correspondiéndole, entre otras, las competencias en materia de vivienda.

En el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, se atribuye al titular de la misma las competencias establecidas en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y restantes disposiciones en vigor, en materia de vivienda.

La Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, dedicará a este programa, en el ejercicio 2024, el crédito de veinticinco millones de euros (25.000.000 euros), consignado en el Programa 261A, Centro Gestor 140140000, Subconcepto 84001 “Depósitos a largo plazo” del Capítulo 8 del presupuesto de gastos de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2024.

II. Que, por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de 27 de julio de 2022 (Orden 2350/2022), modificada por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de 26 de abril de 2023 (Orden 1331/2023) y por Orden de 25 de junio de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, se regula el programa Mi Primera Vivienda (en adelante, la Orden).

La entidad financiera Banco Santander, S. A. (en adelante, la entidad financiera o la entidad financiera colaboradora), presentó solicitud de participación, cumpliendo los requisitos y siguiendo el procedimiento de adhesión al programa recogidos en los artículos 9 y 10 de la Orden respectivamente, comprometiéndose, de conformidad con el artículo 11 de la citada orden, a la formalización del correspondiente convenio de colaboración.

III. Las actuaciones a las que la citada entidad financiera se compromete con la suscripción del presente convenio están incluidas dentro del objeto social contemplado en sus estatutos.

BOCM-20241015-44

Por todo lo anterior, procede la formalización del correspondiente convenio y ambas partes, reconociéndose mutuamente competencia y capacidad para suscribir el presente convenio, acuerdan su formalización de acuerdo a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera

Objeto del convenio

El convenio tiene por objeto regular la colaboración de la entidad financiera en el programa Mi Primera Vivienda, consistente en el apoyo a aquellas personas que no superen los cuarenta años de edad y a familias numerosas, monoparentales y cualquier persona por nacimiento o adopción de un hijo, en estos casos sin límite de edad que, siendo solventes y teniendo recursos, no disponen sin embargo del ahorro previo necesario para la adquisición de su primera vivienda.

Segunda

Actuaciones

De acuerdo a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Orden, las actuaciones recogidas en el presente convenio están dirigidas a colaborar en el acceso a una vivienda por aquellas personas que no superen los cuarenta años de edad y familias numerosas, monoparentales y cualquier persona por nacimiento o adopción de un hijo, en estos casos sin límite de edad que, cumpliendo con los requisitos recogidos en el artículo 3 de la Orden, siendo solventes y teniendo recursos para acceder a ella, no disponen sin embargo del ahorro previo necesario para la adquisición de su primera vivienda.

Con ello se presta un apoyo a la persona adquirente de una vivienda que, cumpliendo con los requisitos del artículo 3 de la Orden, lo sea, para vivienda habitual y permanente, para residencia habitual en régimen de propiedad, de tal manera que la financiación que pueda obtener pueda ser superior al 80 por 100 y hasta el 100 por 100 del valor del inmueble, siendo este el menor de los siguientes: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda.

Tercera

Obligaciones y compromisos

1. Obligaciones genéricas de la entidad financiera colaboradora:

1.1. Verificar los requisitos de las personas adquirentes de la vivienda y su documentación acreditativa de acuerdo con la orden.

1.2. Conceder, de acuerdo con su política de riesgos, a la persona adquirente de una vivienda destinada a ser su residencia habitual y permanente en régimen de propiedad, que cumpla los requisitos establecidos en la Orden, una financiación que pueda ser superior al 80 por 100 y hasta el 100 por 100 del valor del inmueble, siendo este el menor de los siguientes: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, y siempre que no se haya superado el importe máximo correspondiente a esta línea de financiación para con este convenio de colaboración.

1.3. En el negocio hipotecario se hará constar expresamente la participación de la Comunidad de Madrid a través del programa Mi Primera Vivienda, así como sus límites y normas de funcionamiento.

2. Deberes de la entidad financiera colaboradora:

2.1. La tramitación de la hipoteca se realizará de conformidad con las normas internas establecidas al respecto por la correspondiente entidad financiera la cual deberá poner los medios posibles para facilitar su tramitación telemática.

En todo caso, la entidad financiera deberá utilizar un sistema que refleje la fecha y hora de presentación de las solicitudes de concesión de hipotecas afectas al programa Mi Primera Vivienda.

2.2. La decisión vinculante sobre la aprobación o no de la concesión de hipoteca deberá comunicarse al solicitante por la entidad financiera en un plazo máximo de 5 días hábiles desde su solicitud, salvo que, en el mismo plazo, se haya solicitado al interesado subsanación de la documentación presentada. En la resolución que se adopte por la entidad financiera, deberá figurar el porcentaje superior de financiación y si las personas adquirentes de la vivienda cumplen todos los requisitos.

BOCM-20241015-44

2.3. Las condiciones de la oferta deberán mantenerse durante un período de 30 días naturales.

2.4. Los gastos derivados de la formalización de la hipoteca, incluida la tasación del inmueble, deberán correr por cuenta de la entidad financiera.

2.5. El estudio de solvencia del peticionario de la hipoteca correrá íntegramente a cargo de la entidad financiera.

2.6. Deber de solicitud de autorización previa a la Comunidad de Madrid en relación con las posibles reestructuraciones de la operación financiera autorizada.

2.7. Deber de comunicación mensual, a partir de la fecha de la firma del convenio, de la concesión de hipotecas con cargo al depósito de los fondos, de conformidad con la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera ("Boletín Oficial del Estado", de 5 de octubre de 2012).

2.8. Deber de comunicación anual, desde la fecha de la firma del convenio, del estado de la cartera de las hipotecas concedidas por la entidad financiera en aplicación del programa Mi Primera Vivienda.

2.9. Deber de comunicación, quince días naturales antes de la finalización de la vigencia del convenio, del estado general de la cartera de las hipotecas concedidas por la entidad financiera en aplicación de la orden, así como de la situación crediticia particular de cada una de las hipotecas.

2.10. La entidad financiera colaboradora archivará y custodiará a disposición de la Comunidad de Madrid toda la documentación acreditativa del cumplimento de los requisitos de las personas acogidas al programa Mi primera vivienda.

2.11. La entidad financiera deberá remitir, a requerimiento de la Comunidad de Madrid, la documentación justificativa de la concesión de la hipoteca a efectos de los controles reglamentarios ejercidos por ésta, debiendo informar a las personas adquirentes de la vivienda que sus datos pueden ser cedidos a la Comunidad de Madrid.

2.12. La entidad financiera solo concederá los préstamos a las personas solicitantes que acrediten cumplir los requisitos establecidos y aporten la totalidad de la documentación requerida en los términos previstos y siempre que no se haya superado el importe global máximo que le corresponda de esta línea de financiación y siguiendo un riguroso orden de entrada de las solicitudes.

2.13. La entidad financiera adherida adquiere el compromiso de realizar actuaciones de publicidad o de difusión del presente programa en sus páginas web o por cualquier otro medio que garantice la mayor difusión entre la población a la que va dirigido el mismo, previa autorización de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las actuaciones publicitarias que pueda llevar a cabo la Comunidad de Madrid.

2.14. La entidad financiera deberá informar a la firma del convenio, de la tasa de apalancamiento ofrecida a la Comunidad de Madrid por el uso de los fondos que se depositarán inicialmente.

3. Obligaciones de la Comunidad de Madrid:

3.1. En caso de que la entidad financiera haya agotado la totalidad de los fondos que le fueron depositados en el ejercicio anterior y siempre y cuando este agotamiento se haya producido antes del 1 de septiembre, la Comunidad de Madrid depositará el importe de un millón quinientos sesenta y dos mil quinientos euros (1.562.500,00 euros), correspondiente al 50 % inicial, en la cuenta abierta número ES56 0049 1892 6520 1331 1476 para tal fin en la entidad financiera.

El 50 % restante de los fondos, se distribuirá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Orden por la que se regula el programa, firmando en su caso la correspondiente adenda.

3.2. El depósito de los fondos permitirá que la hipoteca supere el 80 por 100 del menor de los siguientes valores: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, hasta un máximo de 20 puntos porcentuales sobre dicho 80 por 100.

3.3. A medida que se vaya produciendo la amortización de los préstamos hipotecarios, la Comunidad de Madrid retirará los fondos depositados en la cuenta bancaria, hasta que no queden préstamos hipotecarios vivos con un importe superior al 80 por 100 del valor de tasación o del precio de compraventa de la vivienda.

3.4. El depósito no tendrá remuneración ni coste alguno.

BOCM-20241015-44

Cuarta

Reparto de fondos con posterioridad a la ejecución del inmueble

En caso de ejecución del inmueble en aplicación de la normativa hipotecaria, si la ejecución hipotecaria recupera fondos por encima del 80 por 100, ese exceso se atribuirá a la Comunidad de Madrid hasta cubrir la pérdida que haya sufrido, con el límite que esta garantizaba en el momento del impago. El resto de lo recuperado hasta ese 80 por 100 se atribuirá a la entidad financiera correspondiente.

Por otro lado, si la ejecución hipotecaria solo recupera fondos por debajo del 80 por 100 antes referido, todo lo recuperado se atribuirá a la entidad financiera correspondiente.

Quinta

Entidad financiera con baja ejecución

1. En el supuesto de que la entidad financiera colaboradora, transcurridos los primeros 3 meses de vigencia del convenio, no haya concedido hipotecas respaldadas por, al menos, el 20 por 100 del depósito efectuado por la Comunidad de Madrid, será considerada Entidad financiera con baja ejecución.

En tal supuesto, oída la entidad financiera en la Comisión de Seguimiento del presente convenio, se procederá, en su caso, a la retirada de los fondos depositados por parte de la Comunidad de Madrid que no estén afectos a operaciones hipotecarias vigentes. Los fondos retirados serán repartidos a partes iguales entre el resto de entidades financieras firmantes de los convenios, en el supuesto de que no quedasen entidades restantes, se retirará por la Comunidad de Madrid el importe, quedando el mismo a disposición de la firma de nuevos convenios con terceras entidades financieras, de nuevo, a salvo de aquellos fondos afectos al cumplimiento de hasta un máximo del precitado 20 por 100.

2. Si la Comunidad de Madrid no constituye el depósito total o parcialmente, la entidad financiera se reserva el derecho a no otorgar préstamos hipotecarios no cubiertos por el depósito.

Sexta

Entidad financiera adherida al programa mi primera vivienda en el ejercicio anterior

Las entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, solo recibirán fondos una vez se hayan agotado la totalidad de los fondos que les fueron depositados en el ejercicio anterior y siempre y cuando este agotamiento se haya producido antes del 1 de septiembre del segundo ejercicio en que la entidad resulte adherida.

Aquellas entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, si a 1 de septiembre no hubieran agotado la totalidad de los fondos que les fueron depositados en el ejercicio anterior, no podrán recibir el depósito de los que se le hubieran asignado inicialmente de conformidad con la letra a), punto 3 del Artículo 8 de la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, integrándose estos en los fondos adicionales recogidos en la letra b) punto 3 del Artículo 8 de la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

A los efectos de la aplicación del criterio de proporcionalidad al grado de ejecución del 50 por 100 inicial repartido, como criterio de eficiencia recogido en el cuarto párrafo del punto 3 del Artículo 8 de la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, cuando se trate de entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, este criterio de proporcionalidad en el grado de ejecución se aplicará en relación con los fondos asignados en el programa del ejercicio anterior.

Esta cláusula no será de aplicación para aquellas entidades financieras que no hayan resultado colaboradoras en el programa inmediatamente anterior.

Séptima

Extinción

1. El presente convenio se extinguirá por el cumplimento de las actuaciones que constituyen su objeto, o por incurrir en las siguientes causas de resolución del convenio:

1.1. El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo, y en su caso, el transcurso de la prórroga de este.

BOCM-20241015-44

1.2. El acuerdo unánime de los firmantes.

1.3. El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes. En este caso, la otra parte notificará a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado a la Comisión de Seguimiento recogida en la cláusula Undécima del presente convenio.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a la otra parte la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio.

1.4. La consideración de la Entidad financiera como Entidad de baja ejecución, en su caso.

1.5. Decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

1.6. Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en la normativa vigente.

2. La Resolución producirá los siguientes efectos:

2.1. Respecto a las hipotecas constituidas con anterioridad a la causa de resolución estas no se verán alteradas.

2.2. Respecto a los depósitos de fondos propios de la Comunidad de Madrid, estos serán repartidos a partes iguales entre el resto de entidades financieras firmantes de los convenios, a salvo de aquellos fondos afectos al cumplimiento de hasta un máximo del precitado 20 por 100. En el supuesto de que no quedasen entidades restantes, se retirará por la Comunidad de Madrid el importe, quedando el mismo a disposición de la firma de nuevos convenios con terceras entidades financieras, de nuevo, a salvo de aquellos fondos afectos al cumplimiento de hasta un máximo del precitado 20 por 100.

Octava

Vigencia del convenio

Este convenio, una vez suscrito, tendrá una vigencia de un año a contar desde el día de su formalización a efectos de la concesión de hipotecas vinculadas al depósito afecto al programa Mi Primera Vivienda.

No obstante, excepcionalmente, podrá acordarse la prórroga de común acuerdo del presente convenio hasta un año más, siempre que, por causas no imputables a la entidad financiera, queden todavía cantidades depositadas por la Comunidad de Madrid no afectas a hipotecas. El único objeto de esta prórroga es que esos fondos se afecten a hipotecas y no dará por sí misma derecho a la entidad financiera a recibir nuevos depósitos. Las cantidades no afectas a hipotecas al acabarse la prórroga se reintegrarán a la Comunidad de Madrid.

Todas las operaciones formalizadas al amparo del convenio se regirán en cuanto a sus efectos y duración a lo previsto en la Orden y, en especial, a lo señalado en el artículo 13 de la misma.

Novena

Modificación del convenio

Las partes podrán modificar el convenio de mutuo acuerdo, mediante la suscripción de la correspondiente adenda. Dicha modificación tiene como límite todo aquello que aparece expresamente regulado por la Orden.

Décima

Régimen jurídico

La entidad financiera prestará su cooperación en la forma y con estricta sujeción a los términos y condiciones señalados en la Orden y en el presente convenio.

Undécima

Comisión de Seguimiento del convenio

Las partes firmantes constituirán una Comisión de Seguimiento que estará formada por tres representantes de la Entidad, dos representantes de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y un representante de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, con el fin de evaluar el desarrollo de los términos del convenio y presentar propuestas o emitir los informes que se consideren pertinentes para la adecuada gestión de las actuaciones objeto de colaboración.

BOCM-20241015-44

La Comisión se reunirá siempre que se convoque por una de las partes y se adaptará, en lo referido a su funcionamiento, a lo previsto para los órganos colegiados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Duodécima

Protección de datos de carácter personal

Las partes se comprometen a cumplir con la legislación vigente en materia de protección de datos y cada una de las partes asumirá la responsabilidad en que, por este concepto, pueda incurrir.

En particular, si la colaboración objeto del presente convenio implicase el tratamiento de datos personales, las partes declaran expresamente que conocen y quedan obligadas a cumplir en su integridad el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y cualquier otra normativa que pueda sustituir, modificar o complementar a la mencionada en materia de protección de datos de carácter personal durante la vigencia del presente protocolo.

Especialmente, las partes se comprometen al cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el deber de información a los titulares de los datos personales, con el deber de confidencialidad, con las medidas de seguridad, y con la notificación de brechas de seguridad que pudieran producirse, así como al cumplimiento de las que se contengan en el correspondiente acuerdo de encargo de tratamiento a firmar entre el responsable del tratamiento y el encargado del mismo, si lo hubiera.

Estas obligaciones deberán ser conocidas por todos aquellos que pudieran participar en las actuaciones derivadas del presente convenio, comprometiéndose las partes a informar a los mismos.

El titular de los datos puede, por tanto, ejercer los derechos de acuerdo con la normativa de aplicación:

Respecto a la entidad bancaria: https://www.bancosantander.es/información-protección-datos

Respecto a la Comunidad de Madrid: http://www.comunidad.madrid/protecciondedatos

Asimismo, podrá dirigir aquellas reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos a la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

Finalmente, los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos son:

Respecto a la Entidad Bancaria: privacidad@gruposantander.es

Respecto a la Comunidad de Madrid: protecciondatos.ehe@madrid.org

El presente convenio se pondrá a disposición de los ciudadanos, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Decimotercera

Naturaleza y jurisdicción competente

El presente convenio tiene naturaleza administrativa y se halla excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español de las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en virtud de lo establecido en el artículo 6, apartado 2, del referido cuerpo legal, quedando sujeto a las normas imperativas de Derecho Público que regulan los convenios y, en concreto, a lo previsto en el Capítulo VI del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Publico.

Para resolver cuantas cuestiones se susciten entre las partes en relación con el cumplimiento del mismo, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo competentes con sede en Madrid.

Y en prueba de conformidad, firman las partes este documento, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha consignados en su encabezamiento.

En Madrid, a 20 de septiembre de 2024.—Por la Consejería de Vivienda, Jorge Rodrigo Domínguez.—Por la Entidad Financiera, Alberto Jesús Delgado Romero.

(03/15.711/24)

BOCM-20241015-44